

# 四街道市役所本庁舎駐車場敷地内コンビニエンスストア設置運営に関する公募型プロポーザル実施要項

## 1.募集内容について

来庁者の利便性の向上、地域との連携及び職員の福利厚生の充実を図るため、現在、四街道市（以下「本市」という。）が整備を進めている庁舎整備事業地内来客駐車場敷地の一部を活用し、コンビニエンスストア（以下「コンビニ」という。）の設置運営を行うにあたり、広く事業提案を公募し、その内容を比較し、最も優秀な事業提案をしていただいた運営事業候補者（コンビニ運営会社（チェーン本部）又はフランチャイズ加盟店）を選定するために実施するものです。

## 2.業務内容及び貸付物件の概要

### (1) 業務内容

コンビニの設置運営

### (2) 物件の概要

- ・所在地：四街道市鹿渡無番地
- ・運営場所：四街道市役所本庁舎南側駐車場敷地内（別添、配置図のとおり）
- ・面積：店舗、店舗倉庫、看板等、店舗運営に必要な面積（別添、配置図参照）  
※企画提案書に、店舗等配置図の添付と面積（借地面積）を記載
- ・営業開始目標：令和8年内

## 3.契約方法・条件

### (1) 契約方法

地方自治法（昭和22年法律第67号）に基づく財産の貸付による契約とします。

契約の締結を以って運営事業者と決定します。

### (2) 契約期間

20年以上を基本としますが、最終的には運営事業候補者決定後、本市との協議により決定します。

### (3) 賃料

ア 賃料については、以下の計算式（四街道市使用料条例（昭和61年3月15日条例第8号）第3条第1項第1号）に基づき算出した額以上とします。

なお、1円未満の端数が生じた場合は、切り捨てるものとします。

**【90,028.5 円/㎡×貸付面積×3.5/1000×12 か月】**

イ 賃料は、本市が発行する納入通知書により、本市が指定する期限までに支払うものとします。

ウ 賃料は、3年毎に見直しを行い、土地の路線価格の変動率を考慮し、本市と協議の上、改定を行うものとします。

### (4) 経費負担等

給水及び排水の配管は、店舗設置可能範囲地（借地可能範囲）の直近まで本市で整備してお

ります。

電気については、部分的に埋設配管の整備をしております。

詳細は別添、配置図を参照してください。

給水管及び排水管への接続工事及び電気の配線工事は運営事業者負担で行うものとします。

車両進入口の切り下げ、電気、電話、インターネット環境、その他、店舗運営に必要な環境は運営事業者負担で行うものとします。

#### (5) コンビニの建設並びにそれに係る法的手続き

コンビニを建設するにあたって運営事業者は、自らの負担と責任において、法的手続きを行い、建設してください。

また、設計を行うにあたっては、隣接する本館3号棟及び防災備蓄倉庫の延焼ラインに入ることが無いよう設計してください。

なお、コンビニの建設は、庁舎整備工事の完成引き渡し予定である令和8年5月末以降、可能となる予定です。

#### (6) コンビニの運営

コンビニの運営事業者は、コンビニ運営会社（チェーン本部）又はフランチャイズ契約に基づく加盟店が行うものとします。

運営の中で発生する光熱水費、修繕費等、コンビニの運営、維持に係る経費は、運営事業者の負担とします。

なお、上下水道使用料金の計算を行うため、運営事業者は量水器の子メーターを設置するものとします。子メーター有効期間満了に伴う交換についても同様とします。

上下水道使用料金は、本市が使用水量を検針し、使用料金を計算して、年度末に一括して運営事業者に請求するものとします。

#### (7) 施設の原状回復及び引渡し

運営事業者は、コンビニの運営期間が満了するとき又は、契約解除に至ったときは、自らの負担により、本庁舎来客駐車場の用に供する状態に整備し、本市が指定する期日までに引渡しを行うものとします。

#### (8) 損害賠償

運営事業者がコンビニの運営において、本市又は第三者に損害を与えたときは、全て運営事業者の責任で、その責任を賠償しなければなりません。

### 4.運営条件等

#### (1) コンビニ運営に係る基本条件

ア 営業日は、原則通年としますが、休業日を設けることも可能とします。

イ 営業時間は、24時間営業も可能とします。

平日午前7時から午後8時までの時間帯は、必須営業時間とします。

ウ 店舗内に銀行ATM、マルチコピー機を設置してください。

エ 市税、県税、公共料金等の収納代行を行ってください。

オ 切手、はがき、収入印紙の取り扱いを行ってください。

カ 大規模災害等、有事の際、本市から被災者に対する物資供給支援や店舗専用駐車場を緊

急車両の駐車場として使用することへの協力要請があった場合は、可能な限り協力をしてください。

(2) 販売品目

販売する商品は、コンビニで取り扱っている商品を基本とします。

その中で、酒類、たばこの販売も可能とします。

但し、成人向け図書、その他本市が不相当と判断した商品は販売できません。

また、販売品目の中に市指定ごみ袋を入れてください。

(3) 販売促進のための表示物

販売促進のために設置する看板の場所、高さ、デザイン等は、事前に本市に提案していただき、協議のうえ、決定するものとします。

(4) 関係法令上の手続き

コンビニの運営において必要となる関係法令上の手続きについては、全て運営事業者の責任において行ってください。

(5) 商品等の搬出入

ア 商品等の搬出入の際は、事故に十分注意して行ってください。

イ 商品等の搬出入時間については、事前に本市と協議のうえ、決定するものとします。

(6) 良好な環境の保持

出店していただく場所が、市役所本庁舎敷地内であることを踏まえ、店舗内、駐車場は、常に清潔で良好な状態を保持するようにしてください。

また、市役所本庁舎敷地内においては、喫煙、飲酒行為は禁止であることから、購入者に対する注意喚起を必ず行ってください。

(7) 廃棄物の処理

店舗で発生した廃棄物の処理については、運営事業者の責任と費用負担で行うものとします。

特に、厨房等から排出される排水には、油分が含まれていることから、下水道法、水質汚濁防止法等に照らして、施設の排水量に応じた適切な処理能力を有する油水分離槽等を設けてください。

(8) 従業員の通勤車両の駐車

市役所本庁舎敷地内他、本市所有地内における従業員の方の通勤車両の駐車場はありません。運営事業者若しくは従業員で、近隣の駐車場を確保してください。

自転車及びバイク通勤者は、あらかじめ本市が指定した駐輪スペースに停めてください。

(9) 定期報告・資料の提出

運営事業者は、毎年度終了後、前年度の収支等の事業実績を取りまとめ、事業報告書として本市に提出してください。

また、その他にも本市から臨時的に資料等の提出を求められた場合、運営事業者は、その求めに応じるようにしてください。

更に本市からの提案や相談等については、円滑な事業運営のため、誠実かつ積極的に対応するよう、努めてください。

(10) その他

店舗運営に関する本市からの提案や相談等については、誠実かつ積極的に対応するよう、努

めてください。

## 5.募集形式及び応募参加資格

本件は、公募型のプロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）とし、応募の参加資格については、次に掲げる全ての要件を満たす者としします。

- （１）経営基盤が安定しており、長期にわたり出店が可能であること。
- （２）地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４の規定に該当しないこと。
- （３）会社更生法（平成１４年法律第１５４号）に基づく更生手続開始の申し立てがなされていないこと又は民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく再生手続きの申し立てがなされていないこと。
- （４）税の滞納がないこと。
- （５）四街道市暴力団排除条例（平成２４年条例第２号）第２条各号に規定する者ではないこと及び第９条に規定する措置の対象ではない者
- （６）業務を円滑に遂行するための安全かつ健全な財務能力を有すること。
- （７）公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体またはその団体に属するものでないこと。

## 6.スケジュール

項 目	日 程
応募申込書受付開始	令和７年１２月１日（月）
質疑書受付期間	令和７年１２月１日（月）～令和７年１２月１０日（水）
質疑書に対する回答	令和７年１２月１５日（月）
応募申込書の提出期限	令和８年１月９日（金）
企画提案書受付期限	令和８年１月２３日（金）
候補者選定審査会	令和８年２月中旬
審査結果通知	令和８年２月下旬
契約締結（運営事業者決定）	令和８年３月中旬
工事着工	現在の庁舎整備工事の完成引き渡しを令和８年５月末に予定していますので、それ以降、工事着工可能となります。
開店	令和８年内 ※詳細な日程は本市と協議

※応募の申し込み又は企画提案書の提出に際し、事前に現場の確認を希望される場合は、経営企画部管財課ファシリティマネジメント推進室に申し出てください。

## 7.応募の参加手続き

- （１）応募申込書他関係書類の入手方法

応募申込書他関係書類は、四街道市ホームページからダウンロードしてください。  
四街道市管財課での窓口配布は予定していません。

- （２）受付期間

令和７年１２月１日（月）～令和８年１月９日（金）１６時３０分まで

(3) 提出先

〒284-8555 千葉県四街道市鹿渡無番地  
四街道市役所経営企画部管財課ファシリティマネジメント推進室

(4) 提出方法

持参又は郵送

持参の場合 四街道市役所本庁舎本館 1 号棟 2 階  
管財課ファシリティマネジメント推進室

※土、日、祝祭日、12月27日から1月4日までの年末年始の受付はできません。

郵送の場合 書留郵便（締切当日消印有効）

(5) 提出書類及び提出部数

以下の書類を各 1 部提出してください。

ア 応募申込書【様式 1】

イ 誓約書【様式 2】

ウ 商業・法人登記簿謄本 ※提出日 3 ヶ月以内に発行されたもの  
※応募者が個人の場合は住民票

エ 印鑑登録証明書 ※提出日 3 ヶ月以内に発行されたもの

オ 定款（法人のみ）

カ 納税証明書（最新のもの）

【法人の場合】法人税、消費税、法人事業税、法人住民税

【個人の場合】所得税、消費税、個人事業税、個人住民税

キ 決算書（最新のものの写し） ※個人の場合は確定申告書の写し

ク 出店実績 ※令和 6 年度末若しくは直近での日本国内店舗数、海外店舗数  
※令和 6 年度中における新規出店数、閉鎖店舗数

ケ 庁舎等、公共施設への出店実績（ある場合のみ）

## 8. 質疑書の提出及び回答

(1) 提出方法

本公募に関する質疑がある場合は、質疑書【様式 3】により、電子メールにて以下宛に提出してください。

アドレス：[ykanzai@city.yotsukaido.chiba.jp](mailto:ykanzai@city.yotsukaido.chiba.jp)

受付期限：令和 7 年 12 月 10 日（水）17 時 00 分まで

(2) 回答方法

令和 7 年 12 月 15 日（月）（9 時以降、四街道市ホームページに掲載します）

## 9. 企画提案書の受付

(1) 提出期限

令和 8 年 1 月 23 日（金）16 時 30 分まで

※土、日、祝祭日の受付はできません。

(2) 提出書類及び提出部数

企画提案書 11部（正本1部、副本10部）

体裁はA4サイズとします。ページ数に制限はありません。

(3) 提出方法

持参又は郵送

持参の場合 四街道市役所本庁舎本館1号棟2階

管財課ファシリティマネジメント推進室

郵送の場合 書留郵便（締切当日消印有効）

(4) 企画提案書に求める提案項目・記載内容・配点

番号	提案項目	記載内容	配点
1	運営方針	(1) 直営、フランチャイズの別 (2) 営業時間、営業日 (3) 店舗、看板等の配置計画及び面積 (4) 開店までのスケジュール計画 (5) 店内イメージ (6) 商品の配送システム及び保管管理体制	30
2	賃料	(1) 3.(3)に基づき算出した賃料	20
3	店舗収支計画	(1) 店舗収支計画	10
4	安全管理・食品衛生	(1) 防犯・防火対策等、店舗の安全管理体制 (2) 食品の品質・衛生管理体制	10
5	従業員配置等計画 及びクレーム・要望対応	(1) 従業員の配置体制（指揮命令系統） (2) 従業員の勤務体制及び労働条件 (3) 従業員の教育体制 (4) お客様からのクレーム、要望等への対応方法	10
6	サービス計画	(1) 子どもから高齢者迄、また、障がいの有無に関わらず、誰もが安心して買い物ができる取組み (2) 販売を予定している商品内容 (3) 銀行ATM、マルチコピー機、税金等の収納代行などのサービス計画	10

7	廃棄物の回収・処理方法及び減量化への取組み	(1) 廃棄物の回収方法及び処理方法 (2) 廃棄物の減量化への取組み内容	10
8	本市との協力連携、地域との連携等	市役所本庁舎敷地内であることを踏まえ、本市との協力連携、地域との連携に関する事、その他、アピールできる事項、特徴ある取組などを記載してください。 例：高齢者等への買い物支援対策、災害時における物資供給に関する協定締結、高齢者の見守り協定締結、本市の特産品の販売、市の行事開催時における特設売店の設置、地元住民・障がい者の雇用策等。	30

※本市が示した記載内容以外にも提案される内容があれば記載してください。

## 10. 選定審査会

### (1) 審査方法

- ①市職員で構成される選定審査会において、応募者の提出書類及びプレゼンテーションにより、審査項目についての審査を行います。
- ②プレゼンテーションの出席者は、3名以内とし、企画提案書に基づいて説明を行っていただきます。  
プレゼンテーションは、応募の申し込み順で行います。  
プレゼンテーションの時間は、15分以内とします。  
プレゼンテーションを行っていただいた後、審査員よりヒアリングを行います。  
ヒアリングは、質問と回答を含め10分以内とします。  
なお、プレゼンテーションは、非公開で行います。
- ③応募者が1事業者であった場合でも審査を行い、運営事業者としての適否を判断します。
- ④選定審査会では、審査員全員の合計得点最上位の者を最優秀提案者として、次順位の者を次順位提案者として選定します。

### (2) 審査項目及び配点

#### 9. (4) 参照

### (3) 審査日時及び場所

審査は令和8年2月中旬ごろを予定していますが、詳細な日時、場所につきましては、決定次第、応募者全員にメールにてお知らせします。

### (4) 審査の中止又は延期

不正な行為が行われるおそれがあると認められるとき、または審査の実施が困難となる特別の事情が生じた場合は、審査を中止又は延期することがあります。

### (5) 留意事項

- ①プレゼンテーションにあたっては、パソコンの使用を認めます。
- ②機材について、パソコン、プロジェクター、スクリーンは事務局で用意しますが、応募者

が用意した機材を使用しても構いません。

③プレゼンテーションは、事務局の指示に従い、実施してください。

④プレゼンテーションの時間計測は、事務局で行います。

⑤あらかじめ指定したプレゼンテーションの開始時刻に遅刻した場合は、失格となります。  
但し、天災、交通事情等、やむを得ない事態が発生した場合は、速やかに事務局に連絡し、事務局の指示に従ってください。

⑥その他、プレゼンテーションに関する問い合わせは、企画提案書の提出者に限り、受け付け、回答内容は、企画提案書の提出者全員にメールにて行います。

## 1 1.審査結果の通知及び公表

審査結果については、応募者全員に文書で通知するとともに、四街道市のホームページ上で公表します。

## 1 2.失格事由

次の要件のいずれかに該当する場合は、失格とします。

なお、運営事業者と決定した後であっても、該当するに至った場合は、運営事業者としての資格を失うものとします。

- (1) 提案書類に虚偽又は不備があった場合。
- (2) 応募資格を満たしていない、又は満たさなくなったことが判明した場合。
- (3) 審査の公平性を害する行為があった場合。
- (4) その他運営事業者としてふさわしくないと市長が判断した場合。

## 1 3.選定後の手続き

### (1) コンビニの運営に係る協議

選定審査会で選定された最優秀提案者は、運営事業候補者として、提案に基づき、工事内容・工事日程・営業時間、販売品目、開店日等、店舗の施工・運営に関する詳細について、本市と協議を行います。

なお、正当な事由なく協議を行わないときは、優先交渉権を失い、次順位提案者を運営事業候補者とするものとします。

### (2) 設置運営に係る契約の締結

本市と運営事業候補者は、(1)の協議が整い次第、コンビニの設置運営に係る事業用定期借地権設定契約を締結します。契約の締結をもって、正式に運営事業者と決定するものとします。

なお、契約の締結及び履行に関して必要な費用の一切は、運営事業者の負担とします。

## 1 4.その他

- (1) 参加申込者は、本募集要項に記載された事項について熟知しておいてください。
- (2) 四街道市条例をはじめ各種法令を遵守してください。
- (3) 業務上知り得た情報は第三者に漏らしてはなりません。
- (4) 申込みにあたっての留意事項



- ・応募のために要する費用は、応募者の負担となります。
- ・提出された書類は、選考結果に関わらず返還はしません。
- ・他の申込者に関する情報及び申込者数等の問合せについては、お答えできません。

## 15.参考

### (1) 庁舎開庁日・時間

平日 9時から16時30分まで

休日窓口 毎月第2、第4日曜日 9時から正午まで

### (2) 市職員数

約680人

### (3) 来庁者数

約1400人/日

### (4) 市役所周辺で開催される主な行事等

①朝市：毎週日曜日7時30分から8時00分、市役所第3駐車場で開催。

※全庁開庁後は、本庁舎敷地内来客駐車場開催を検討。

②ふるさとまつり：毎年8月下旬の土日の2日間、市中央公園で開催。

③産業まつり：毎年11月の第2週の土日の2日間、市中央公園で開催。

④消防出初式：毎年1月初旬、市中央公園で開催。